別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
青梅(都)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	セントラル・アプレイザル株式会社
青梅(都)5-2	東京都	多摩第６	氏名	不動産鑑定士　　盛田　直浩

鑑定評価額	105,000,000 円	１㎡当たりの価格	195,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	155,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	青梅市野上町四丁目４番５			②地積(㎡)	536 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 300) 準防 高度(2種)
	1:1.5	事務所 S6	中層店舗ビル、事務所等が混在する路線商業地域	北20m都道	水道、下水	河辺 580m	(その他) (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　60　m、南　30　m、北　50　m	②標準的使用	中層店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口 約　20 m、奥行 約　25 m、規模　500 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：路線商業地域であるが、駅前から連担する商業地域としての性格も合わせもつ。	街路：２０m都道	交通施設：河辺駅 北東方580m
		法令規制：近商 高度(2種) (90, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	事務所、沿道型店舗などが建ち並ぶ商業地として街並みは出来上がっており、当面は現状から大きな変化はないものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	中低層店舗住宅併用地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	156,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、西多摩地域を中心とした多摩地区の駅周辺商業地域又は幹線道路沿い商業地域。主な需要者は当該地域に地縁を持つ中小事業者や個人投資家等である。店舗・事務所等に対するテナント需要は強くないが、近隣地域は優良な住宅地域という性格も合わせもっており、土地需要は堅調である。取引規模がまちまちで市場の中心価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は売買市場の需給バランスで価格が形成され、類似地域において信頼しうる取引事例を収集し得た。一方路線商業地域であるが収益価格は土地価格に見合う家賃水準の設定が困難であり低位に求められた。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似する標準地および指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格	⑦内訳				⑦内訳		
	青梅5-3						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	公示価格	[100.8]	100	100	[100.0]	195,000		交通	0.0		交通	+2.0	
	187,000 円/㎡	100	[100.0]	[96.9]	100			環境	0.0		環境	-5.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格	⑦内訳				⑦内訳		
	羽村(都)5-1						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]	194,000		交通	0.0		交通	-1.0	
	189,000 円/㎡	100	[100.0]	[99.0]	100			環境	0.0		環境	0.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　192,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口はここ数年微減だが景気は回復基調で不動産市況は持ち直しつつある。利便性等の優劣による地価の二極化状態が続く。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡		[地域要因] 特筆すべき変動はない。
	②変動率 年間　+1.6 % 半年間　%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。